Bank Islam Malaysia Bhd lwn Rhea Zadani Corp Sdn Bhd dan lain-lain

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — GUAMAN NO D-22A-57 TAHUN 2011
MOHD ZAWAWI H
18 MEI 2012

Perbankan — Bank dan perniagaan perbankan — Perbankan Islam — Kemudahan Istisna' — Sama ada kemudahan Istisna' bukan berdasarkan prinsip Istisna' sebenar — Sama ada terdapat pembelaan, penolakan dan tuntutan balas yang melebihi tuntutan plaintif — Sama ada peminjam telah secara salah mengganggu pengendalian akaun — Sama ada penyata akaun tidak tepat

Prosedur Sivil — Penghakiman terus — Kemudahan pinjaman — Sama ada terdapat isu-isu yang perlu dibicarakan — Sama ada kemudahan Istisna' bukan berdasarkan prinsip Istisna' sebenar — Sama ada terdapat pembelaan, penolakan dan tuntutan balas yang melebihi tuntutan plaintif — Sama ada peminjam telah secara salah mengganggu pengendalian akaun — Sama ada penyata akaun tidak tepat — Sama ada terdapat pembelaan bermerit

Plaintif telah meluluskan beberapa kemudahan *Istisna'* kepada defendan pertama. Tujuan kemudahan tersebut adalah untuk membiayai kos pembinaan projek perumahan/rumah kedai. Bagi melaksanakan kemudahan tersebut, plaintif telah menandatangani perjanjian pembelian *Istisna'* dan perjanjian penjualan *Istisna'* Defendan kedua hingga defendan keenam telah menandatangani surat jaminan untuk menjamin kemudahan tersebut. Defendan-defendan telah gagal untuk membuat bayaran balik terhadap kemudahan-kemudahan tersebut dan plaintif telah memfailkan tindakan ini bagi menuntut jumlah-jumlah yang perlu dibayar di bawah kemudahan-kemudahan tersebut. Plaintif telah kemudiannya memfailkan permohonan ini untuk merekodkan penghakiman terus terhadap defendan-defendan di bawah A 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT'). Defendan-defendan berhujah bahawa permohonan plaintif ini harus ditolak berdasarkan kepada, anatara lain, alasan-alasan bahawa: (i) perjanjian-perjanjian *Istisna'* tersebut bukan berdasarkan prinsip *Istisna'* sebenar; (ii) terdapat pembelaan, penolakan dan tuntutan balas yang melebihi tuntutan plaintif; dan (iii) plaintif telah secara salah mengganggu pengendalian akaun pemajuan perumahan (HDA) defendan pertama di mana plaintif telah menganggap wang dalam akaun HDA tersebut sebagai satu jaminan (security).

Diputuskan, membenarkan permohonan plaintif dengan kos:

(1) Bagi permohonan untuk merekodkan penghakiman terus di bawah A 14

KMT, adalah menjadi undang-undang mantap bahawa mahkamah haruslah berpuas hati bahawa pembelaan yang dikemukakan adalah merupakan pembelaan bermerit; *Bank Negara Malaysia v Mohd Ismail & Ors* [1992] 1 MLJ 400 dirujuk; *Renofac Builder (M) Sdn Bhd v Chase Perdana Bhd* [1999] 5 MLJ 506 dirujuk (lihat perenggan 22).

(2) Hujahan defendan-defendan bahawa perjanjian-perjanjian *Istisna*' tersebut tidak sah dari segi Syariah tanpa mengemukakan apa-apa alasan yang kukuh di segi Syariah, adalah merupakan 'a lawyer's contruct defence' yang bertujuan semata-mata untuk melepaskan obligasi-obligasi defendan-defendan di bawah perjanjian-perjanjian tersebut dan hendaklah ditolak (lihat perenggan 29).

(3) Tiada keterangan yang menunjukkan bahawa plaintif menganggap wang dalam akaun HDA tersebut sebagai jaminan ke atas keberhutangan defendan pertama. Plaintif mempunyai hak untuk menggunapakai dan mengeluarkan wang daripada Akaun HDA tersebut yang merupakan wang tebushutang ('redemption') plaintif yang belum diambil ('uncollected redemption') berdasarkan surat tebushutang/akujanji yang telah dikeluarkan oleh plaintif kepada 'end-financier' semenjak tahun 2007–2010. Juga, tiada isu penolakan di dalam kes ini (lihat perenggan 31–32 & 36).

(4) Defendan-defendan tidak mengemukakan apa-apa bukti terperinci untuk menyokong hujahan mereka bahawa penyata akaun yang berkaitan adalah salah, tidak betul dan/atau tidak tepat (lihat perenggan 39).

(5) Isu-isu lain yang dibangkitkan oleh defendan-defendan adalah tidak bermerit kerana sama ada tidak berasaskan kepada keterangan yang terdapat dalam kes ini dan/atau tidak berasaskan kepada undang-undang yang terpakai. Maka kes ini adalah merupakan suatu kes yang jelas dan tiada sebarang isu yang mewajarkan satu perbicaraan penuh diadakan (lihat perenggan 41 & 42).

[English summary

The plaintiff had approved several *Istisna* facility for the first defendant. The purpose of the facility was to finance the cost of the building of housing project/shophouses. In order to enforce he facility, the plaintiff executed the *Istisna*' purchase agreement and the *Istisna*' sale agreement. The second to sixth defendants had signed the guarantee letter to guarantee the facility. The defendants failed to repay the facilities and the plaintiff filed this action to claim for the amount payable under the facilities. The plaintiff subsequently filed this application to record a summary judgment against the defendants under O 14 of the Rules of the High Court 1980 ('RHC'). The defendants contended that the plaintiff's application had to be dismissed based on, inter alia, the grounds that: (i) the *Istisna*' agreements was not based on the true

Istisna' principles; (ii) there was defence, dismissal and counterclaim which outweighed the plaintiff's claim; and (iii) the plaintiff had wrongfully disturbed the operation of the first defendant's housing development account (HDA) whereby the plaintiff assumed the money in the HDA account to be a security.

Held, allowing the plaintiff's application with costs:

(1) For the application to record a summary judgment under O 14 of the RHC, it is an established principle that the court must be satisfied that the defence that is presented is a defence with merit; *Bank Negara Malaysia v Mohd Ismail & Ors* [1992] 1 MLJ 400 referred; *Renofac Builder (M) Sdn Bhd v Chase Perdana Bhd* [1999] 5 MLJ 506 referred (see para 22).

(2) The defendants' contention that the *Istisna*' agreements was not valid in Shariah without adducing any strong grounds in Shariah, was a lawyer's construct defence which was purported to merely discharge the defendants' obligations under the agreements and ought to be dismissed (see para 29).

(3) There was no evidence that showed that the plaintiff assumed the money in the HDA account as security on the first defendant's indebtedness. The plaintiff had the right to apply and withdraw the money from the HDA account which was the plaintiff's uncollected redemption based on the redemption letter/undertaking which had been withdrawn by the plaintiff to the end-financer since 2007–2010. Also, there was not issue of dismissal in this case (see paras 31–32 & 36).

(4) The defendant did not adduce any detailed evidence to support their contention that the related statement of account was wrong, not correct and/or inaccurate (see para 39).

(5) The other issues raised by the defendant were without merit as they were either not based on the evidence in this case and/or was not based on the applicable law. Therefore this was an apparent case and there was no issue that warranted a full trial (see paras 41 & 42).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai kemudahan pinjaman, lihat 2(3) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2010 Reissue) perenggan 8211–8217.

Untuk kes-kes mengenai perbankan Islam, lihat 1(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2010 Reissue) perenggan 2273–2290.

Kes-kes yang dirujuk

Bank Negara Malaysia v Mohd Ismail & Ors [1992] 1 MLJ 400; [1992] 1 CLJ 14 (Rep); [1992] 1 CLJ 627, MP (dirujuk)

A *Chempaka Finance Bhd v Ho Lai Ying (trading as KH Trading) & Anor* [2006] 2 MLJ 685; [2006] 3 CLJ 544, MP (dirujuk)
Chen Heng Ping & Ors v Intradagang Merchants Bankers (M) Sdn Bhd [1995] 2 MLJ 363; [1995] 3 CLJ 690 (dirujuk)
L'Estrange v F Graucob [1934] 2 KB 394, KBD (dirujuk)
B *Multi-Purpose Credit Sdn Bhd v Tan Sri Dato' Paduka (Dr) Ting Pek Khing* [2006] 5 MLJ 589, MT (dirujuk)
Polygram Records Sdn Bhd v Hillary Ang & Anor [1994] 3 CLJ 806, MT (dirujuk)
Renofac Builder (M) Sdn Bhd v Chase Perdana Bhd [1999] 5 MLJ 506; [2001]
C 5 CLJ 371, MT (dirujuk)
Sheppards & Co v Wilkinson & Jarvis (1889) 6 TLR 13, MR (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 14
D Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Akaun Pembangunan Perumahan) 1991 peraturan 7

Syed Fadzil Alhabshi (Amirus Anis Dzohry bersamanya) bagi pihak plaintif.
Sukhwinder Singh (Ho & Ho) bagi pihak defendan-defendan.

E **Mohd Zawawi H:**

PENDAHULUAN

F **[1]** Plaintif di dalam tindakan ini telah memfailkan permohonan untuk merekodkan penghakiman terus terhadap defendan-defendan di bawah A 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KKMT 1980').

[2] Plaintif telah membuat permohonan untuk mendapatkan
G perintah-perintah seperti berikut:

(a) defendan pertama, defendan kedua, ketiga dan keempat secara bersama dan berasingan membayar kepada plaintif jumlah sebanyak RM9,273,661.69 untuk kemudahan *Istisna'* I, II dan III setakat
H 15 Disember 2010;

(b) *ta'widh* pada kadar pasaran wang Islam semasa (4.44% setahun) ke atas jumlah tertunggak dari 16 Disember 2010 sehingga penyelesaian penuh;

(c) defendan kelima dan keenam secara bersama dan berasingan membayar
I kepada plaintif jumlah sebanyak RM6,473,359.59 untuk kemudahan *Istisna'* III setakat 15 Disember 2010;

(d) *ta'widh* pada kadar pasaran wang Islam semasa (4.44% setahun) ke atas jumlah tertunggak dari 16 Disember 2010 sehingga penyelesaian penuh untuk kemudahan *Istisna'* tersebut;

(e) kos; dan

(f) lain-lain relif yang pada hemat mahkamah adil dan suai-manfaat.

FAKTA KES

[3] Sebelum membincangkan dengan lebih lanjut isu-isu yang berbangkit, adalah suai-manfaat latar belakang kes ini dinyatakan secara ringkas.

[4] Melalui surat tawaran bertarikh 23 Oktober 2002, plaintif telah meluluskan dua kemudahan iaitu kemudahan *Istisna'* I dan kemudahan *Istisna'* II kepada defendan pertama. Jumlah keseluruhan kemudahan tersebut ialah sebanyak RM5,000,000.

[5] Butir-butir kemudahan ialah seperti berikut:

(a) harga jualan bank ialah sebanyak RM4,145,198.22 untuk *Istisna'* I dan sebanyak RM1,742,428,08 untuk *Istisna'* II;

(b) tempoh kemudahan ialah selama 36 bulan;

(c) cara bayaran balik ditetapkan seperti berikut:
Kemudahan *Istisna'* I

Bulan	Ansuran Bulanan (RM)	Bilangan Bulan	Jumlah (RM)
1–6	29,166.67	6	175,000.02
7–36	132,339.94	30	3,970,198.20
		36	4,145,198.22

Kemudahan *Istisna'* II

Bulan	Ansuran Bulanan (RM)	Bilangan Bulan	Jumlah (RM)
1–36	48,400.78	36	1,742,428.08

[6] Bagi melaksanakan kemudahan-kemudahan tersebut, plaintif telah menandatangani satu perjanjian pembelian *Istisna'* (*Istisna' puchase agreement*) dan perjanjian penjualan *Istisna'* (*Istisna' sale agreement*).

[7] Kedua-dua perjanjian tersebut telah dilaksanakan pada 26 November 2002.

[8] Untuk menjamin kemudahan-kemudahan tersebut, defendan kedua, ketiga dan keempat telah menandatangani satu surat jaminan (*letter of guarantee*) bertarikh 26 November 2002.

[9] Kemudiannya, melalui surat tawaran bertarikh 9 Jun 2004, atas permohonan defendan pertama, plaintif telah meluluskan kemudahan *Istisna'* III untuk jumlah sebanyak RM5,000,000.

[10] Butir-butir kemudahan ialah seperti berikut:

(a) harga jualan bank ialah sebanyak RM5,984,739.04;

(b) tempoh kemudahan ialah sebanyak 36 bulan;

(c) cara bayaran balik ditetapkan seperti berikut:
Kemudahan *Istisna'* III

Bulan	Bayaran Bulanan (RM)	Bilangan Bulan	Jumlah (RM)
1–12	39,583.33	12	474,999.96
13–35	229,572.46	23	5,280,166.58
			229,572.50
	Jumlah		5,984,739.04

[11] Bagi melaksanakan kemudahan-kemudahan tersebut, plaintif telah menandatangani satu perjanjian pembelian *Istisna'* (*Istisna puchase agreement*) dan perjanjian penjualan *Istisna'* (*Istisna' sale agreement*).

[12] Kedua-dua perjanjian tersebut telah dilaksanakan pada 9 September 2004.

[13] Seterusnya, *Istisna'* III tersebut telah dijamin bersama dan berasingan oleh defendan kedua, ketiga dan keempat, kelima dan keenam melalui satu surat jaminan (*letter of guarantee*) yang bertarikh 26 November 2002.

[14] Defendan-defendan, walau bagaimanapun, dikatakan telah gagal untuk menyelia dan gagal untuk membuat bayaran balik terhadap kemudahan-kemudahan tersebut seperti yang dipersetujui.

[15] Pada 21 Disember 2010, plaintif melalui peguamcaranya, telah mengeluarkan surat tuntutan dan penamatan bertarikh 2 Disember 2010 terhadap defendan-defendan dan menuntut jumlah sebanyak RM9,273,661,69 bagi kemudahan *Istisna'* I–II terhadap defendan pertama hingga defendan keempat dan jumlah sebanyak RM6,473,359.59 untuk kemudahan *Istisna'* III terhadap defendan kelima dan keenam.

[16] Walau bagaimanapun, defendan-defendan dikatakan masih lagi enggan/cuai untuk membuat pembayaran tersebut. Justeru, plaintif

mengambil tindakan mahkamah ini terhadap mereka.

KEPUTUSAN MAHKAMAH

[17] Sebelum membincangkan isu-isu yang dibangkitkan oleh defendan-defendan yang dihujahkan sebagai isu-isu yang sepatutnya dibicarakan (*triable issues*) adalah difikirkan bermanfaat sekiranya konsep *Istisna'* dinyatakan secara ringkas.

[18] Buku 'Islamic Financial System Principles & Operations' yang dikeluarkan oleh International Shariah Research Academy for Islamic Finance (ISRA), di ms 207–208 menyatakan mengenai *Istisna'* seperti berikut:

> literally, the word Istisna' is derived from the Arabic verb 'istasna'a' which means to request someone to manufacture an asset. Technically, bay' al-istisna' is defined as contractual agreement with a manufacture to produce items with specified descriptions at a determined price, and manufactured from his own materials with his own effort.
>
> Basic Rules and Conditions of an Istisna' Contract. The object in an istisna' contract must be something that the people are familiar with to contract it on basis of an istisna' contract, i.e., building houses, shoes and heavy vehicles. Therefore, objects such as a book or a shirt is not valid to be the subject matter as the people are not accustomed to contracting them on an istisna' basis.

[19] Dalam kes ini, subjek atau tujuan kemudahan tersebut adalah untuk membiayai kos pembinaan projek perumahan/rumah kedai di lot-lot utama No 5350 hingga 5358, Mukim Tanjung Dua belas, Daerah Kuala Langat, Selangor Darul Ehsan.

ISU-ISU YANG DIBANGKITKAN OLEH DEFENDAN-DEFENDAN

[20] Defendan-defendan berhujah bahawa permohonan plaintif ini harus ditolak berdasarkan kepada alasan-alasan berikut:

(a) perjanjian-perjanjian *Istisna'* bukan berdasarkan prinsip *Istisna'* sebenar;

(b) defendan memplidkan satu pembelaan, penolakan dan juga satu tuntutan balas yang melebihi tuntutan plaintif;

(c) plaintif telah secara salah mengganggu pengendalian akaun pemajuan perumahan (HDA) defendan pertama di mana plaintif telah menganggap wang dalam akaun HDA tersebut sebagai satu jaminan (*security*);

(d) terdapat pengeluaran atau pemindahan wang secara salah oleh plaintif

daripada akaun HDA dan ia tidak ditunjukkan serta dimasukkan ke dalam ketiga-tiga akaun kemudahan *Istisna*';

(e) plaintif telah menolak permintaan defendan-defendan untuk pembayaran wang dari akaun HDA dan ini memberi kesan kepada pengaliran wang defendan pertama;

(f) plaintif telah gagal untuk membuat pembayaran dalam masa yang sepatutnya cukai pintu dan tanah dan dengan demikian defendan-defendan telah didenda;

(g) plaintif telah secara salah dan tidak munasabah telah meletakkan satu had pengeluaran maksimum wang sebanyak RM1,000,000 daripada akaun HDA;

(h) plaintif tidak mematuhi peraturan A 7 Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Akaun Pembangunan Perumahan) 1991 1991; dan

(i) plaintif telah cuai apabila lewat mengeluarkan surat penebusan dan pelepasan kepada 'end-financiers'.

[21] Mahkamah tidak bercadang untuk membincangkan isu-isu yang dibangkitkan oleh defendan-defendan satu persatu. Pada pandangan mahkamah, perbincangan isu-isu utama dan penting dalam kes ini boleh melupuskan kes ini.

UNDANG-UNDANG MENGENAI PENGHAKIMAN TERUS

[22] Bagi permohonan untuk merekodkan penghakiman terus di bawah A 14 KKMT 1980, adalah menjadi undang-undang mantap bahawa mahkamah haruslah berpuas hati bahawa pembelaan yang dikemukakan adalah merupakan pembelaan bermerit. Mohamed Azmi SCJ dalam kes *Bank Negara Malaysia v Mohd Ismail & Ors* [1992] 1 MLJ 400; [1992] 1 CLJ 14 (Rep); [1992] 1 CLJ 627menyatakan:

> In our view, basic to the application of all those legal propositions, is the requirement under O 14 for the court to be satisfied on affidavit evidence that the defence has not only raised an issue but also that the said issue is triable. The determination of whether an issue is or is not triable must necessarily depend on the facts or the law arising from each case as disclosed in the *affidavit evidence before the court.* (Penekanan ditambah.)

[23] Dalam nada dan irama yang sama, Abdul Malik Ishak J (ketika itu) dalam *Renofac Builder (M) Sdn Bhd v Chase Perdana Bhd* [1999] 5 MLJ 506; [2001] 5 CLJ 371, berkata:

> Order 14 r 4(1) of the RHC states that:

A defendant may show cause against an application under rule 1 by affidavit or otherwise to the satisfaction of the court.

And flowing from this, I venture to say that once the plaintiff succeeds in making out a prima facie case, the onus then shifts to the defendant to show to this court why judgment should not be entered against it by way of affidavit evidence or otherwise. But a mere bare assertion by the defendant would not be sufficient. The duty of the court is quite onerous in the extreme. The court must be vigilant and must view in perspective at the whole scenario in order to ascertain whether the defendant has a real or what is commonly known as a bona fide defence. Mohamed Dzaiddin J (now FCJ) in *Syarikat Kerjasama Serbaguna Tunas Muda Sungai Ara v Ghazali bin Ibrahim* [1985] 2 MLJ 225 at p 226 once said, in style, that in the context of that case that from the facts and circumstances of the case as a whole, the defendant had failed to show a bona fide defence to the claim.

[24] Justeru, dapatlah difahami di sini bahawa isu-isu yang sepatutnya dibicarakan ('triable issues') bermaksud isu-isu yang dibangkitkan itu adalah isu-isu yang mempunyai merit dan mewajarkan satu perbicaraan penuh dijalankan.

ISU (I): KEESAHAN PERJANJIAN-PERJANJIAN *ISTISNA'*

[25] Dalam menangani isu ini, mahkamah berpendapat bahawa adalah menjadi undang-undang mantap bagi sesiapa yang menandatangani sesuatu perjanjian untuk mematuhi obligasi-obligasi yang telah diperuntukkan di bawah perjanjian tersebut. Di sini, mahkamah ingin merujuk kepada kes *Polygram Records Sdn Bhd v Hillary Ang & Anor* [1994] 3 CLJ 806 di ms 147 yang jelas menyatakan:

The general principle of law, of course, is that a party who signs a written contract is bound by the terms of the contract, except in the limited cases where fraud, undue influence, or misrepresentation may be established. This rule is so strict that even if a party to a contract has not read the contents of a contract, he is held to be bound by its terms.

[26] Dalam kes *L'Estrange v F Graucob* [1934] 2 KB 394, Scrutton LJ menjelaskan di ms 404 seperti berikut:

When a document containing contractual terms is signed, then, in the absence of fraud, or, I will add, misrepresentation, the party signing it is bound, and it is wholly immaterial whether he has read the document or not.

[27] Dalam kes ini, perjanjian penjualan *Istisna'* secara jelas menunjukkan bahawa terdapat terma-terma mengenai aset-aset yang menjadi dasar transaksi *Istisna'*. Muka surat 1–2 dalam perjanjian penjualan *Istisna'* menyatakan bahawa terma-terma kemudahan Istisna' tersebut adalah berdasarkan prinsip Syariah.

[28] Perlu diambil perhatian bahawa setiap produk perbankan dan kewangan Islam yang ditawarkan, termasuklah *Istisna'*, hendaklah mematuhi kehendak-kehendak Syariah. Bagi tujuan ini, setiap bank adalah dikehendaki menubuhkan Jawatankuasa Penasihat Syariah. Dalam 'Country Report - An Overview of Islamic Banking System In Malaysia', Kuala Lumpur Business School, dinyatakan di ms 15 seperti berikut:

> 3.2 Shariah Laws
>
> Islamic banks are required under the IBA 1983 to establish a 'Shariah advisory body'. Section 3(5)(b) of IBA provides that the Central Bank (i.e. Bank Negara Malaysia) shall not recommend the grant of a licence, and the Minister shall not grant a licence, unless he is satisfied:
>
> > (b) that there is, in the articles of association of the bank concerned, provision for the establishment of a Syari'ah advisory body to advise the bank on the operations of its banking business in order to ensure that they do not involve any element which is not approved by the Religion of Islam.
>
> For the IBS banks, under the BAFIA 1989, these financial institutions are required to appoint financial consultants. Section 124(7) of BAFIA 1989, provides for the establishment of a Shariah Advisory Council to advise the bank on Shariah matters relating to Islamic banking business or Islamic financial business.
>
> On the other hand, financial institutions under the Development Financial Institutions Act 2002 appoint Shariah bodies on their own initiatives. Even though Islamic banks and IBS banks appoint their own Shariah bodies to advise them on their day-to-day operations, these banks are still required to refer to BNM on policy-related Shariah issues. Hence, central to these bodies is the Shariah Advisory Council (SAC) at BNM. The SAC was established in 1997 with the objectives of:
>
> (1) Advising BNM on matters related to the operations of Islamic banking institutions and takaful operators.
>
> (2) Coordinating Shariah issues with respect to Islamic banking, finance and takaful.
>
> (3) Analysing and evaluating Shariah compliance of new products or schemes submitted by banking institutions and takaful operators.

> The Council is empowered with the sole authority and reference on all Shariah matters relating to Islamic banking and takaful. Since its inception, this Council has agreed on several matters resolutions such as banks are allowed to impose penalty charges on unpaid debts; no restrictions on female and non-Muslim solicitors to act as signatories in all financial documents; and second and third party charge is accepted as security.
>
> The SAC at BNM also serves as the ultimate reference for Shariah ruling in court proceedings on Islamic banking and finance cases as the sole authority to decide on Shariah matters on Islamic banking and financial business that fall under the purview of BNM (lihat kes *Mohd Alias Ibrahim v RHB Bank & Anor* [2011] 4 CLJ 654).

[29] Justeru, hujahan defenden-defendan bahawa perjanjian-perjanjian *Istisna'* dalam kes ini adalah tidak sah dari segi Syariah tanpa dikemukakan apa-apa alasan yang kukuh di segi Syariah, pada pandangan mahkamah, adalah merupakan 'a lawyer's contruct defence' yang bertujuan semata-mata untuk melepaskan obligasi-obligasi defendan-defendan yang terdapat dalam perjanjian-perjanjian tersebut dan hendaklah ditolak.

ISU (II): DEFENDAN TELAH MEMPLIDKAN SATU PEMBELAAN, PENOLAKAN DAN JUGA SATU TUNTUTAN BALAS YANG MELEBIHI TUNTUTAN PLAINTIF

[30] Pendekatan mengenai isu ini telah dinyatakan oleh Mahkamah Rayuan England dalam kes *Sheppards & Co v Wilkinson & Jarvis* (1889) 6 TLR 13. Pendekatan tersebut bolehlah diringkas seperti berikut:

> Where there is clearly no defence to the plaintiff's claim but the defendants set up a plausible counterclaim for an amount not less than the plaintiff's claim, the plaintiff's should not be put to the trouble and expenses of proving their claim. The order in such a case should not be leave to the defendants to defence, but should be for a judgment for the plaintiffs on the claim with costs, with a stay of execution until trial of the defendant's counterclaim, pending further order.

ISU (III): PLAINTIF SECARA SALAH MENGANGGU PENGENDALIAN AKAUN PEMAJUAN PERUMAHAN (HDA) DEFENDAN PERTAMA DI MANA PLAINTIF TELAH MENGANGGAP WANG DALAM AKAUN HDA TERSEBUT SEBAGAI SATU JAMINAN (*SECURITY*)

[31] Isu ini tidak bermerit. Tidak ada keterangan yang menunjukkan bahawa plaintif telah menganggap wang terebut sebagai jaminan ke atas keberhutangan pihak defendan pertama.

[32] Plaintif mempunyai hak untuk menggunapakai dan mengeluarkan wang daripada akaun HDA tersebut yang merupakan wang tebus hutang ('redemption') plaintif yang belum diambil ('uncollected redemption') berdasarkan surat tebushutang/akujanji yang telah dikeluarkan oleh plaintif kepada 'end-financier' semenjak tahun 2007–2010 (lihat juga peruntukan peraturan 7 Pemajuan Perumahan 1991).

[33] Keterangan menunjukkan bahawa nota debit bernombor 812697 telah menggunapakai jumlah sebanyak RM387,801.19 untuk mengurangkan jumlah tertunggak untuk pembiayaan No 14153080004947 (untuk RM264,418.98).

[34] Nota debit bernombor 789682 telah menggunapakai jumlah sebanyak RM3,453 pada 14 Disember 2004 dan jumlah tersebut telah dimasukkan ke dalam akaun semasa defendan pertama pada tarikh tersebut. Transaksi ini boleh dilihat di dalam penyata akaun semasa defendan pertama setakat 31 Disember 2004.

[35] Dakwaan defendan-defendan bahawa terdapat pemindahan wang berjumlah RM48,246.49 pada 30 Jun 2005 telah dinafikan oleh plaintif dan plaintif menyatakan bahawa kesemua pindahan yang dirujuk oleh defendan-defendan telah dibuktikan melalui penyata akaun yang diberikan kepada defendan pertama setiap bulan secara pos. Ini jelas menunjukkan kelemahan pengurusan kewangan defendan pertama sendiri yang mana ianya juga diakui melalui surat defendan pertama bertarikh 4 Januari 2005.

[36] Justeru, tiada isu penolakan di dalam kes ini.

ISU (V): SIJIL KEBERHUTANGAN BUKAN BUKTI KONKLUSIF KEBERHUTANGAN

[37] Klausa 17 perjanjian penjualan *Istisna*' memperuntukkan seperti berikut:

> 17. Statement of account as conclusive evidence of amount due and payable
>
> A statement of account in writing stating the amount payable by the customer under this Agreement and duly certified by the Manager of the Bank or any authorized person thereof shall in the absence of manifest error be conclusive evidence that such amount is in fact due and payable by the customer to the Bank.

[38] Proposisi undang-undang bahawa sijil keberhutangan akan dianggap sebagai bukti konklusif tanpa pembuktian kecacatan telah dibincangkan di dalam kes-kes, antara lain *Chempaka Finance Bhd v Ho Lai Ying (trading as KH Trading) & Anor* [2006] 2 MLJ 685; [2006] 3 CLJ 544; *Chen Heng Ping & Ors v Intradagang Merchants Bankers (M) Sdn Bhd* [1995] 2 MLJ 363; [1995] 3 CLJ 690.

[39] Dalam kes ini, defendan-defendan tidak mengemukakan apa-apa bukti terperinci untuk menyokong hujahan mereka bahawa penyata akaun yang berkaitan adalah salah, tidak betul dan/atau tidak tepat.

[40] Dalam kes *Multi-Purpose Credit Sdn Bhd v Tan Sri Dato' Paduka (Dr) Ting Pek Khing* [2006] 5 MLJ 589, mahkamah memutuskan di ms 596 seperti berikut:

> … the defendant's affidavits failed to 'condescend upon particulars' (per Lord Blackburn in *Wallingford v Mutual Society* (1880) 5 App Cas 685 at p 704 (HL)). Since the defendant has failed to produce any evidence to supports his assertions, the defendant was deemed to have not 'condescended upon particulars' and this meant that those averments must be construed as mere bare denials and they should be rightly disregarded.

[41] Seterusnya, mahkamah meneliti isu-isu lain yang dibangkitkan oleh defendan-defendan dan berpendapat ia adalah tidak bermerit kerana sama ada tidak berasaskan kepada keterangan yang terdapat dalam kes ini dan/atau tidak berasaskan kepada undang-undang yang terpakai.

KESIMPULAN

[42] Berdasarkan alasan-alasan di atas, mahkamah berpendapat bahawa kes ini adalah merupakan suatu kes yang jelas dan tiada sebarang isu yang mewajarkan satu perbicaraan penuh diadakan. Berikutnya, mahkamah telah membenarkan permohonan plaintif untuk memasukkan penghakiman di bawah A 14 KKMT 1980 terhadap defendan-defendan dengan kos ditetapkan sebanyak RM2,000. *Ta'width* adalah ditetapkan pada kadar pasaran wang Islam semasa yang ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia.

[43] Penangguhan pelaksanaan diberikan sehingga pelupusan tuntutan balas defendan-defendan dilupuskan.

Permohonan plaintif dibenarkan dengan kos.

Dilaporkan oleh Kanesh Sundrum